

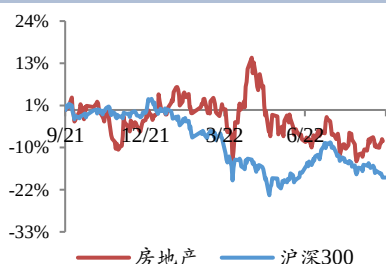
市场风格切换在即，“金九银十”可期

行业评级：增持

报告日期：2022-09-05

主要观点：

行业指数与沪深300走势比较



分析师：尹沿技

执业证书号：S0010520020001

电话：021-60958389

邮箱：yinyj@hazq.com

联系人：吴梦茹

执业证书号：S0010122050021

邮箱：wumr@hazq.com

联系人：俞悦

执业证书号：S0010122050026

邮箱：yuyue@hazq.com

相关报告

- 1.一手房销售未有起色，关注万物云上市进展 2022-08-29
- 2.促改善降息如期而至，保交付专项借款力促 2022-08-22
- 3.7月各项指标走弱，政策亟需再加码 2022-08-17

●市场表现：

上证指数本周-1.54%，收报于3186.4781点；创业板指本周-4.06%，收报2533.0231点；沪深300本周-2.04%，收报于4023.6131点。房地产板块+1.92%，在31个行业内位列第2位。

●新房成交：成交面积同比-18.5%，环比+10.1%

本周（8.26-9.2），我们重点跟踪的32城一手房成交面积合计约302万方，同比-18.5%，环比+10.1%。其中，一线（4城）一手房合计成交面积71万方，同比-19.6%、环比-6.0%；二线（14城）一手房合计成交面积162万方，同比-21.2%、环比+15.6%；三线（14城）一手房合计成交面积70万方，同比-10.1%、环比+17.8%。

●二手房成交：成交面积同比-17.6%，环比-1.1%

成交面积：本周（8.26-9.2），我们重点跟踪的16城二手房成交面积合计约107万方，同比-17.6%，环比-1.1%。其中，一线（2城）二手房合计成交面积33万方，同比-5.5%、环比-1.3%；二线（8城）二手房合计成交面积47万方，同比+1.2%、环比+9.0%；三线（6城）二手房合计成交面积27万方，同比-44.3%、环比-14.6%。

●新房库存：库存面积环比-0.02%，去化周期12.6月

库存面积：截至2022.09.01，本周，我们重点跟踪的16城新房库存面积合计约9341万方，环比-0.02%，整体去化周期（按面积）约12.6月。其中，一线（4城）新房库存合计3281万方，环比+0.22%，去化周期10.7月；二线（6城）新房库存3200万方，环比-0.73%，去化周期10.0月；三线（6城市）新房库存2861万方，环比+0.49%，去化周期25.1月。

●土地市场：百城土地成交面积2772万方，成交土地总价296亿元，土地溢价率1.21%

上周（8.22-8.28），百城土地供应数量为665宗，对应土地供应建面约4527万方；百城土地成交数量为454宗，对应土地成交建面约2772万方，成交土地总价约296亿元，百城土地溢价率为1.21%。其中，一线、二线、三线城市土地成交建面分别为41万方、1278万方和1453万方，同比分别为-66%、+108%和-34%，对应土地溢价率分别为0.00%、0.95%和1.55%。

●投资建议：

本周克尔瑞公布了1~8月的地产销售百强数据。1) 整体销售延续7月表现呈现弱复苏趋势，预计改善型仍为销售主力。8月单月百强销售环比降幅收窄至-0.7%（前值-29.7%），单月同比降幅为-30.9%，相比7月有所收窄（-41.3%）。可以看到“一城一策”下，从“政策工具箱”释放角度看，针对刚性和改善需求的限购取消、首付调整、房贷利率调整、限购优化、阶段性信贷政策和保交楼专项借款等方面不同城市都存在一定的政策空间，但是我们预计一线和部分强二线城市，政策调整还是会保持相对克制；三四线的工具箱政策空间之前已经释放过一部分，向后看虽有一定的空间但是比较有限；接下来应该重点关注一些中西部省会城市及重点城市群外溢二线城市的市场基本面的修复。向后看，政策放松预期叠加前期滞后需求，此外房企预计会利用中秋小长假和十一黄金周强势推盘，我们判断“金九银十”行情复苏在即。

2) 针对企业端，“国进民退”仍为主流，民企中龙湖、滨江表现较好。8月销售端改善较多的仍然集中在龙头央企和基本面很好的地方深耕国企和个别民企。如建发、华发、招商、金茂、金地、华润8月单月表现亮眼，单月同比分别为+71.5%、+29.1%、+17.4%、+15.1%、+10.6%、+8.3%；民企中龙湖、滨江单月表现相对不错，单月同比分别为+10.9%、-13.0%（TOP10 降幅-25.9%，TOP50 降幅-36.3%）。因此，“国进民退”只是统计数据的结果呈现，还要关注到一些基本面良好的民企在所深耕区域/城市存在品牌、成本（尤其是融资端）及销售去化优势等形成正反馈，从而享受市场出清下市占率提升的成果。

继“三条红线”后，“房地产贷款集中度管理”、“土地供应两集中”、“房地产税改革试点”等政策的出台，将供需两端双向约束。调控主风向未变，“以稳为主”仍为主基调，政策大放大收的空间较窄。当前板块估值及仓位已处历史低位。往后看，2022年下半年市场有望逐步企稳恢复，但行业供需两端受限带来拿地、销售、降杠杆之间的不协调仍存。建议关注：（1）稳健发展型：保利发展、万科A、金地集团；（2）成长受益型：建发股份、华发股份、新城控股、滨江集团；（3）物管优质标的：华润万象生活、碧桂园服务、绿城服务、宝龙商业等。

●风险提示：

房地产调控政策放松不及预期，信用风险蔓延，销售修复不及预期，资金面大幅收紧等。

正文目录

1 新房成交：成交面积同比-18.5%，环比+10.1%	5
2 新房库存：库存面积环比-0.02%，去化周期 12.6 月	8
3 二手房成交：成交面积同比-17.6%，环比-1.1%	10
4 土地市场：百城土地成交面积 2772 万方，成交土地总价 296 亿元，土地溢价率 1.21%	12
5 行业新闻：	14
6 公司要闻：	18
7 风险提示：	20

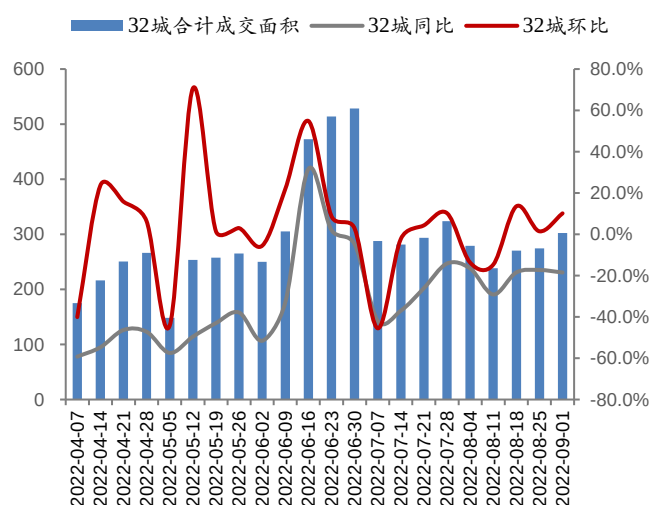
图表目录

图表 1 32 城一手房成交面积及其同比、环比 (万方)	5
图表 2 一线城市一手房成交面积及其同比、环比 (万方)	5
图表 3 二线城市一手房成交面积及其同比、环比 (万方)	5
图表 4 三线城市一手房成交面积及其同比、环比 (万方)	5
图表 5 32 城一手房成交套数及其同比、环比 (套)	6
图表 6 一线城市一手房成交套数及其同比、环比 (套)	6
图表 7 二线城市一手房成交套数及其同比、环比 (套)	6
图表 8 三线城市一手房成交套数及其同比、环比 (套)	6
图表 9 重点城市本周商品房成交面积同比及环比	7
图表 10 16 城新房库存面积及其去化周期 (万方, 月)	8
图表 11 一线城市新房库存面积及其去化周期 (万方, 月)	8
图表 12 二线城市新房库存面积及其去化周期 (万方, 月)	8
图表 13 三线城市新房库存面积及其去化周期 (万方, 月)	8
图表 14 16 城新房库存套数及其去化周期 (套, 月)	9
图表 15 一线城市新房库存套数及其去化周期 (套, 月)	9
图表 16 二线城市新房库存套数及其去化周期 (套, 月)	9
图表 17 三线城市新房库存套数及其去化周期 (套, 月)	9
图表 18 16 城二手房成交面积及其同比、环比 (万方)	10
图表 19 一线城市二手房成交面积及其同比、环比 (万方)	10
图表 20 二线城市二手房成交面积及其同比 (万方)	10
图表 21 三线城市二手房成交面积及其同比 (万方)	10
图表 22 16 城二手房成交套数及其同比、环比 (套)	11
图表 23 一线城市二手房成交套数及其同比、环比 (套)	11
图表 24 二线城市二手房成交套数及其同比、环比 (套)	11
图表 25 三线城市二手房成交套数及其同比、环比 (套)	11
图表 26 百城土地供应面积及其同比、环比 (周)	12
图表 27 百城土地成交面积及其同比、环比 (周)	12
图表 28 一二三线土地成交面积同比 (周)	12
图表 29 一二三线土地成交面积环比 (周)	12
图表 30 百城及一二三线土地溢价率 (周)	13

1 新房成交：成交面积同比-18.5%，环比+10.1%

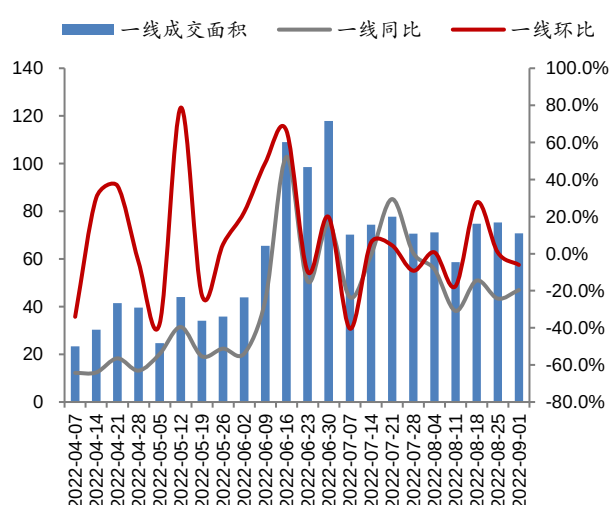
本周（8.26-9.2），我们重点跟踪的 32 城一手房成交面积合计约 302 万方，同比-18.5%，环比+10.1%。其中，一线（4 城）一手房合计成交面积 71 万方，同比-19.6%、环比-6.0%；二线（14 城）一手房合计成交面积 162 万方，同比-21.2%、环比+15.6%；三线（14 城）一手房合计成交面积 70 万方，同比-10.1%、环比+17.8%。

图表 1 32 城一手房成交面积及其同比、环比（万方）



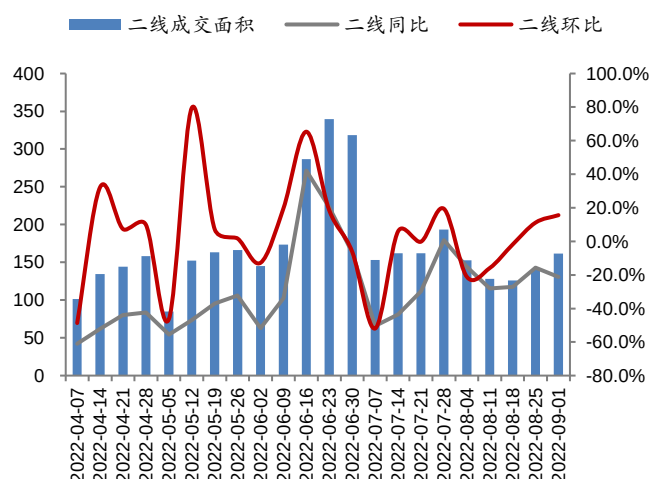
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 2 一线城市一手房成交面积及其同比、环比（万方）



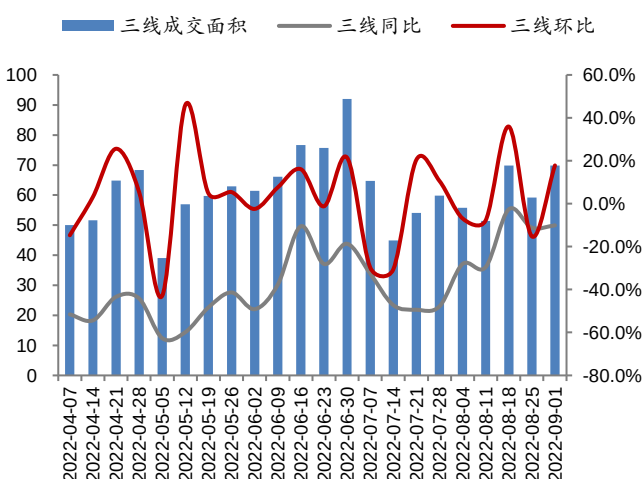
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 3 二线城市一手房成交面积及其同比、环比（万方）



资料来源：wind，华安证券研究所

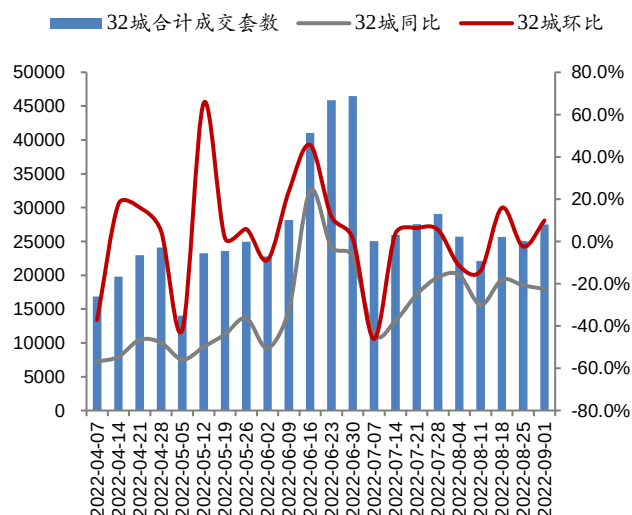
图表 4 三线城市一手房成交面积及其同比、环比（万方）



资料来源：wind，华安证券研究所

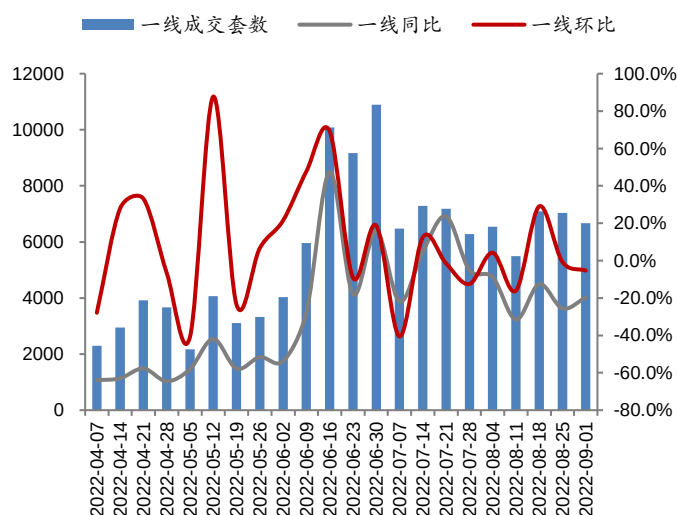
成交套数：本周，我们重点跟踪的 32 城一手房成交套数合计约 27499 套，同比-22.4%，环比+9.9%。其中，一线（4 城）一手房合计成交套数 6667 套，同比-19.7%、环比-5.3%；二线（14 城）一手房合计成交套数 13461 套，同比-26.0%、环比+14.6%；三线（14 城）一手房合计成交套数 7371 套，同比-17.7%、环比+18.1%。

图表 5 32 城一手房成交套数及其同比、环比（套）



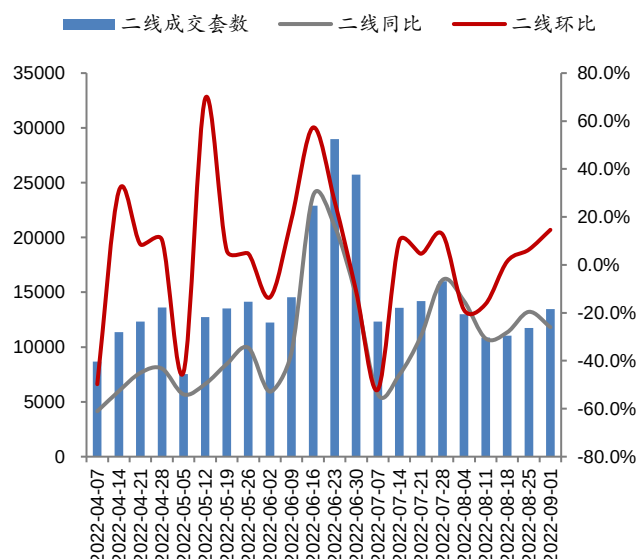
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 6 一线城市一手房成交套数及其同比、环比（套）



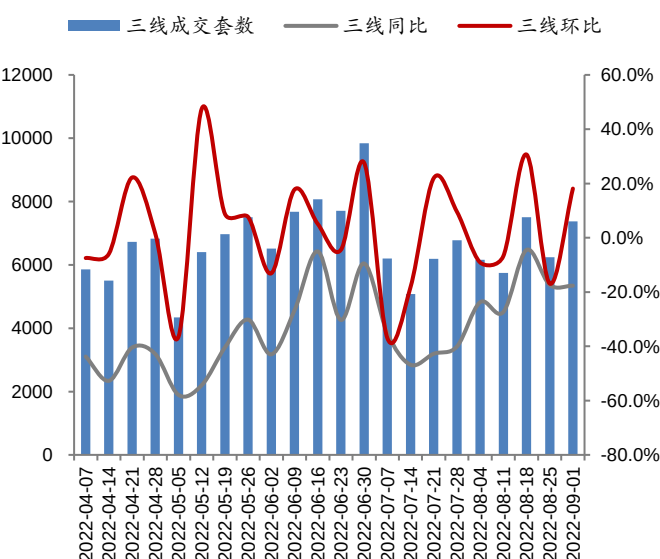
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 7 二线城市一手房成交套数及其同比、环比（套）



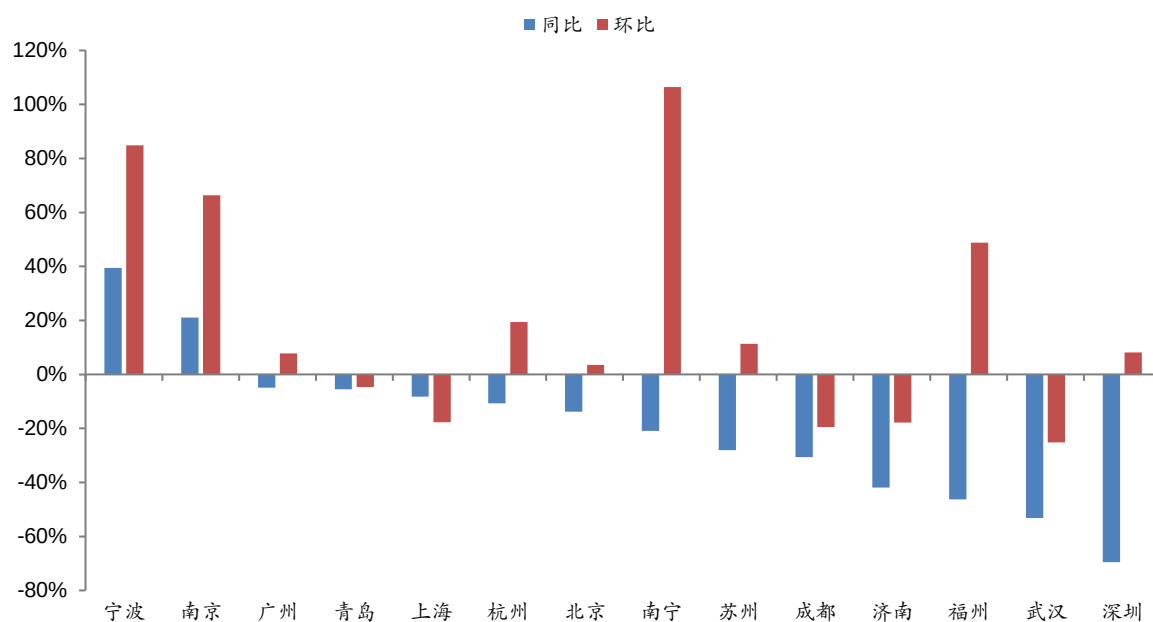
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 8 三线城市一手房成交套数及其同比、环比（套）



资料来源：wind，华安证券研究所

图表 9 重点城市本周商品房成交面积同比及环比



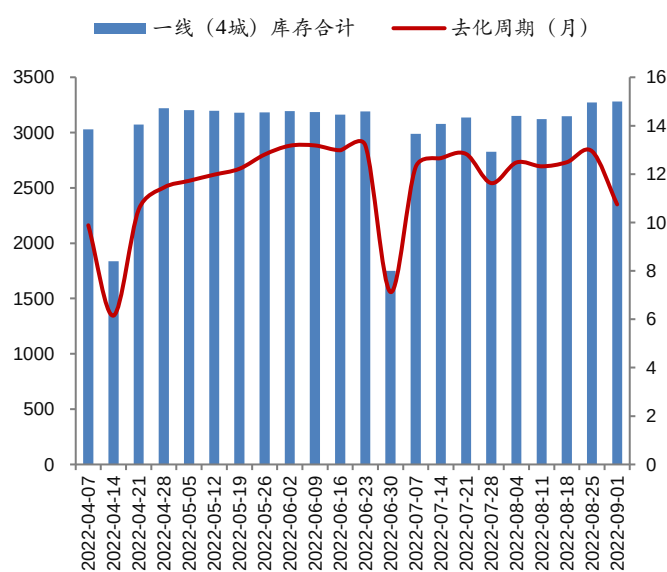
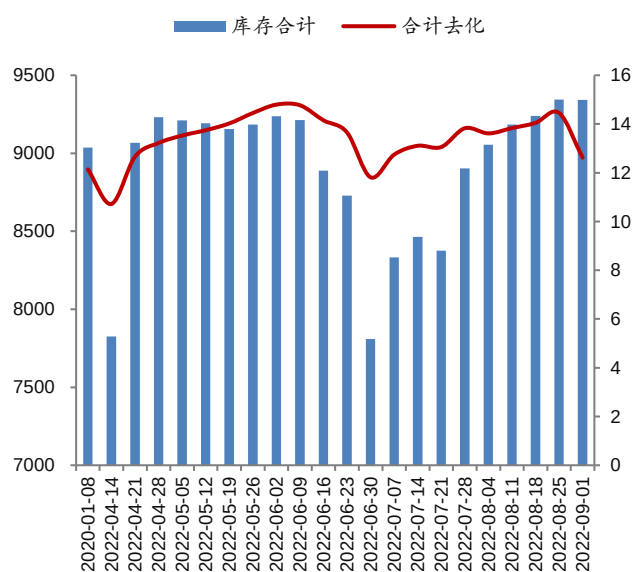
资料来源：wind，华安证券研究所

2 新房库存：库存面积环比-0.02%，去化周期12.6月

库存面积：截至 2022.09.01，本周，我们重点跟踪的 16 城新房库存面积合计约 9341 万方，环比-0.02%，整体去化周期（按面积）约 12.6 月。其中，一线（4 城）新房库存合计 3281 万方，环比+0.22%，去化周期 10.7 月；二线（6 城）新房库存 3200 万方，环比-0.73%，去化周期 10.0 月；三线（6 城市）新房库存 2861 万方，环比+0.49%，去化周期 25.1 月。

图表 10 16 城新房库存面积及其去化周期（万方，月）

图表 11 一线城市新房库存面积及其去化周期（万方，月）

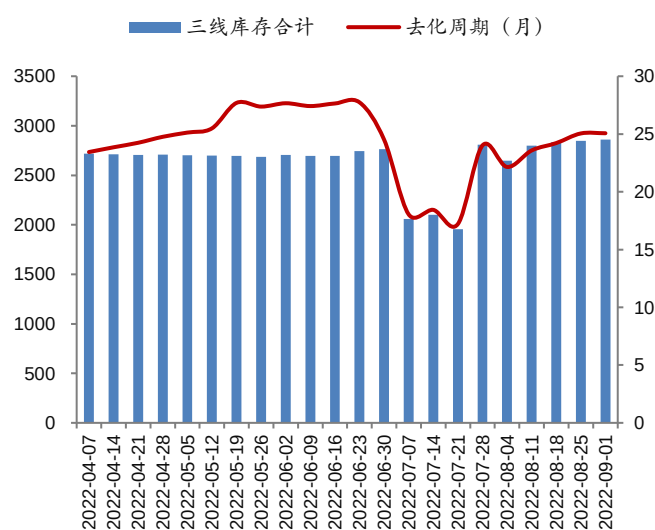
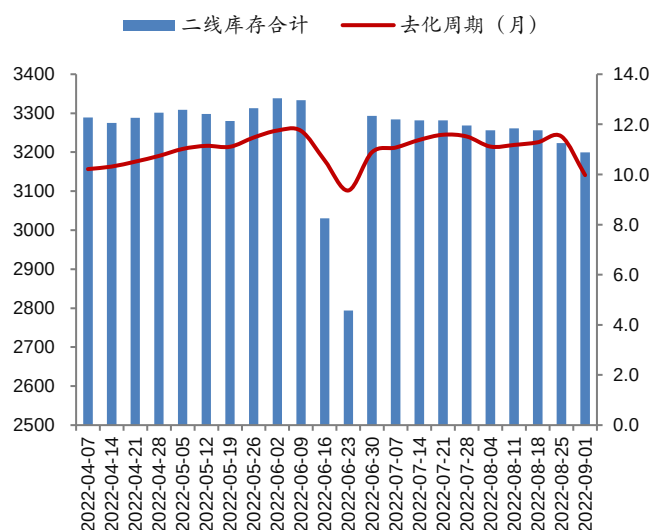


资料来源：wind，华安证券研究所

资料来源：wind，华安证券研究所

图表 12 二线城市新房库存面积及其去化周期（万方，月）

图表 13 三线城市新房库存面积及其去化周期（万方，月）



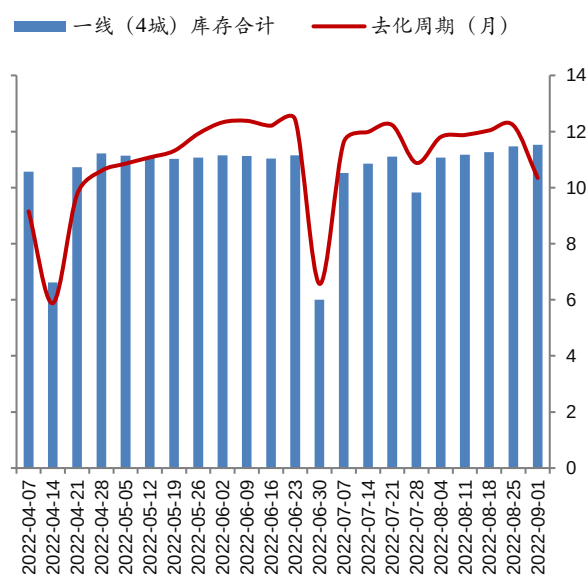
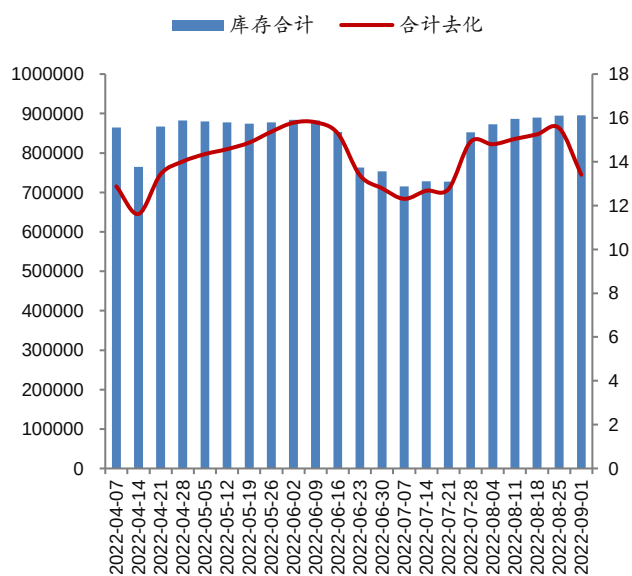
资料来源：wind，华安证券研究所

资料来源：wind，华安证券研究所

库存套数：本周，我们重点跟踪的 16 城新房库存套数合计约 895468 套，环比 +0.13%，整体去化周期（按套数）约 13.4 月。其中，一线（4 城）新房库存套数合计 288166 套，环比+0.46%，去化周期 10.3 月；二线（6 城）新房库存套数 276831 套，环比-1.18%，去化周期 9.7 月；三线（6 城）新房库存套数 330471 套，环比+0.96%，去化周期 31.5 月。

图表 14 16 城新房库存套数及其去化周期（套，月）

图表 15 一线城市新房库存套数及其去化周期（套，月）

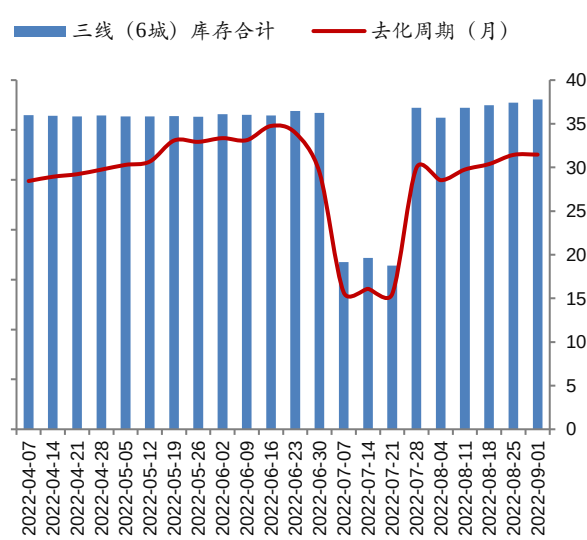
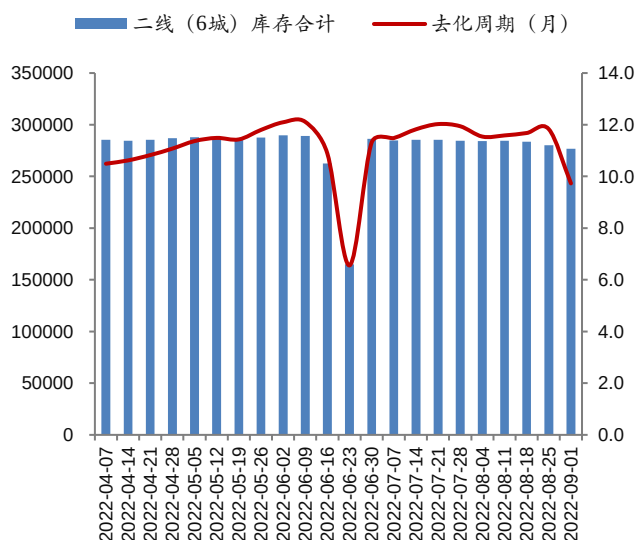


资料来源：wind，华安证券研究所

资料来源：wind，华安证券研究所

图表 16 二线城市新房库存套数及其去化周期（套，月）

图表 17 三线城市新房库存套数及其去化周期（套，月）



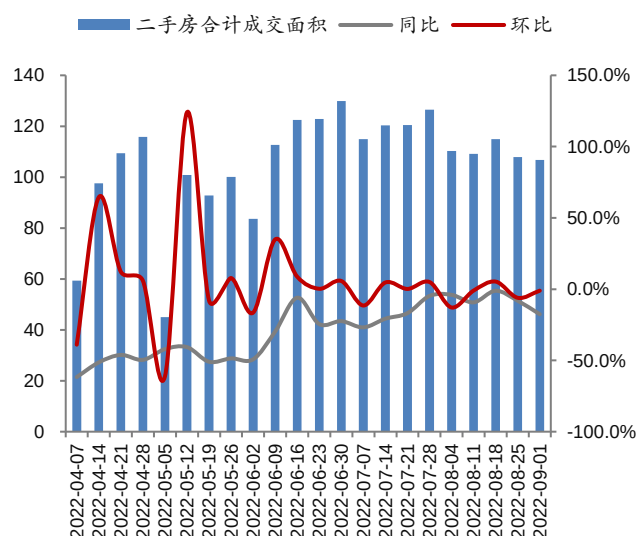
资料来源：wind，华安证券研究所

资料来源：wind，华安证券研究所

3 二手房成交：成交面积同比-17.6%，环比-1.1%

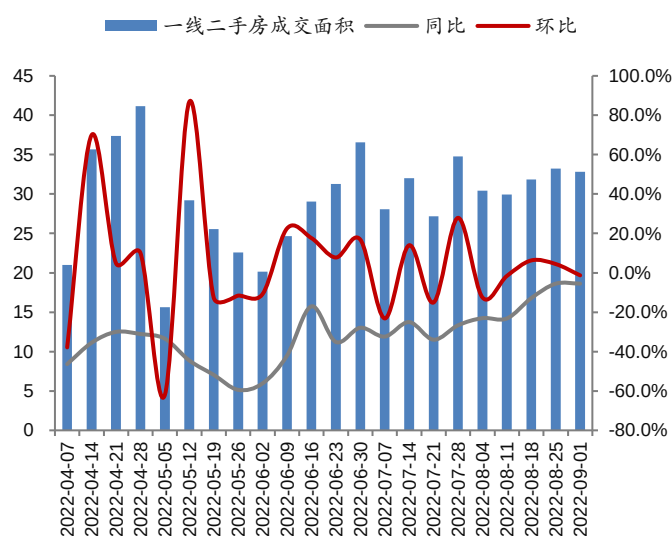
成交面积：本周(8.26-9.2)，我们重点跟踪的16城二手房成交面积合计约107万方，同比-17.6%，环比-1.1%。其中，一线(2城)二手房合计成交面积33万方，同比-5.5%、环比-1.3%；二线(8城)二手房合计成交面积47万方，同比+1.2%、环比+9.0%；三线(6城)二手房合计成交面积27万方，同比-44.3%、环比-14.6%。

图表 18 16 城二手房成交面积及其同比、环比 (万方)



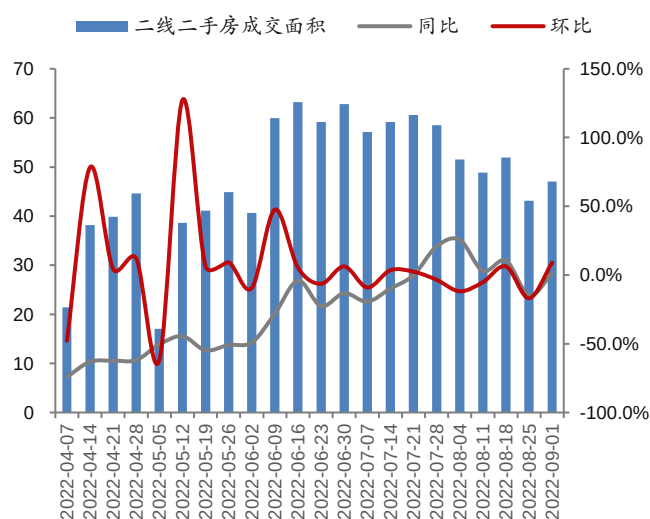
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 19 一线城市二手房成交面积及其同比、环比 (万方)



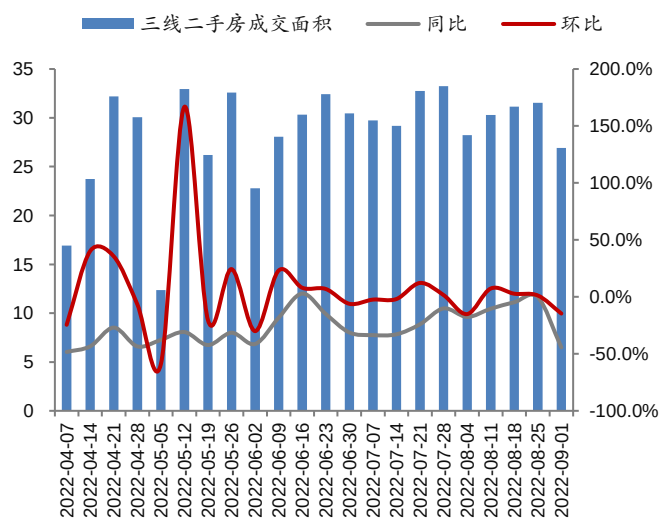
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 20 二线城市二手房成交面积及其同比 (万方)



资料来源：wind，华安证券研究所

图表 21 三线城市二手房成交面积及其同比 (万方)

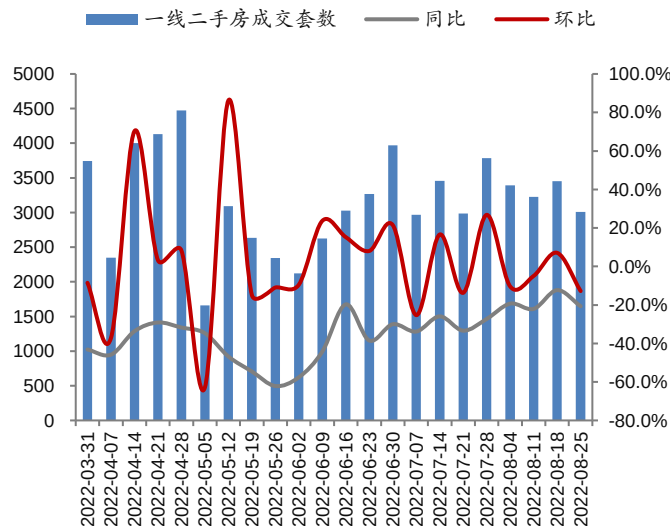
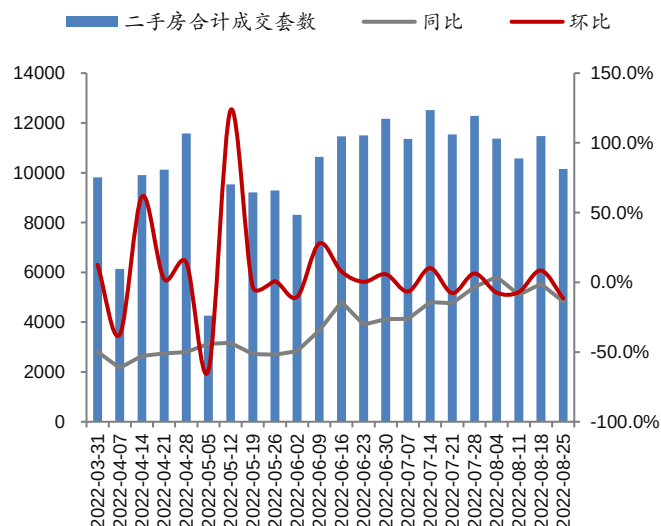


资料来源：wind，华安证券研究所

成交套数：本周，我们重点跟踪的 16 城二手房成交套数合计 10895 套，同比-19.1%，环比-0.3%。其中，一线（2 城）二手房合计成交套数 3661 套，同比-1.3%、环比+1.4%；二线（8 城）二手房合计成交套数 4469 套，同比-4.3%、环比+8.3%；三线（6 城）二手房合计成交套数 2765 套，同比-45.7%、环比-13.2%。

图表 22 16 城二手房成交套数及其同比、环比（套）

图表 23 一线城市二手房成交套数及其同比、环比（套）

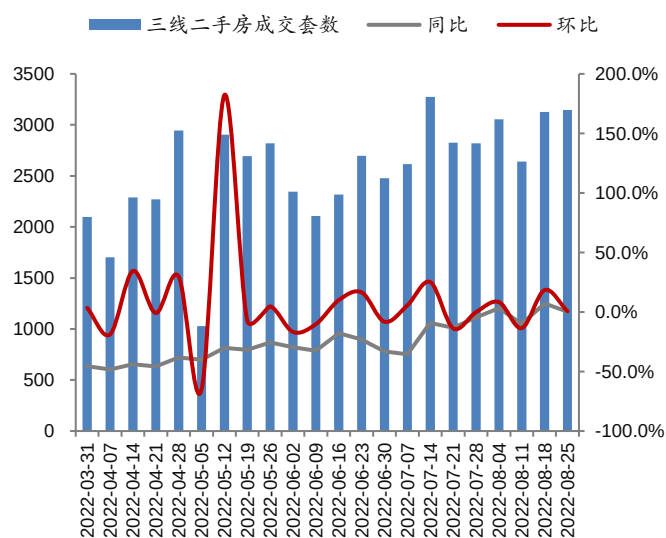
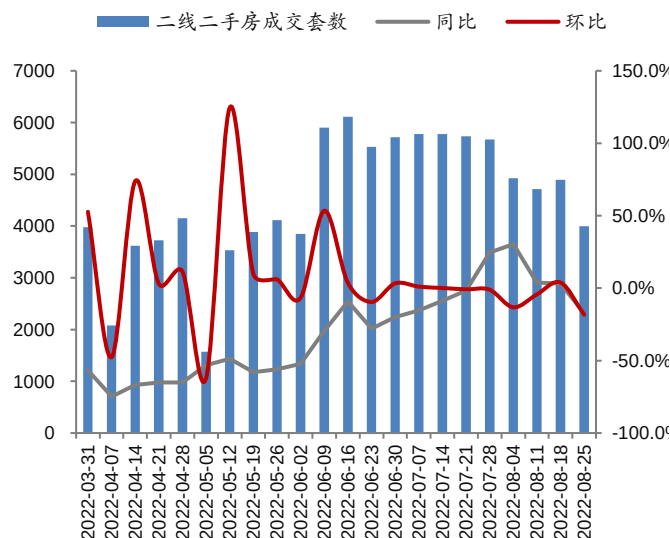


资料来源：wind，华安证券研究所

资料来源：wind，华安证券研究所

图表 24 二线城市二手房成交套数及其同比、环比（套）

图表 25 三线城市二手房成交套数及其同比、环比（套）



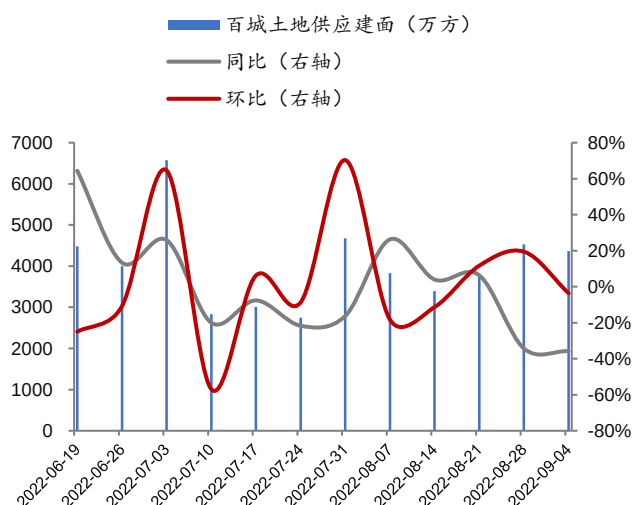
资料来源：wind，华安证券研究所

资料来源：wind，华安证券研究所

4 土地市场：百城土地成交面积 2772 万方， 成交土地总价 296 亿元，土地溢价率 1.21%

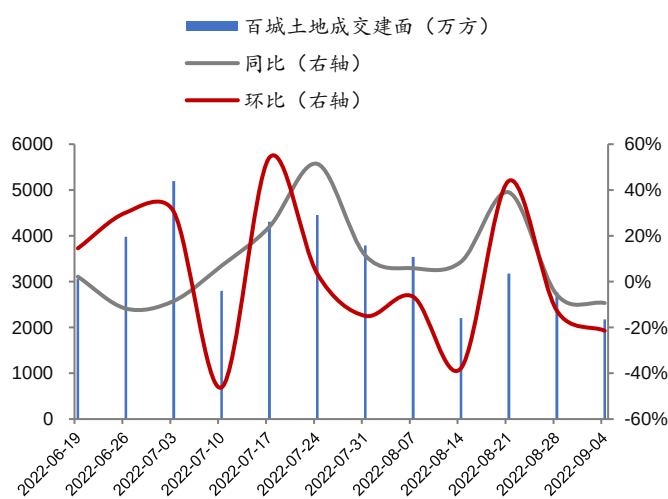
上周(8.22-8.28)，百城土地供应数量为 665 宗，对应土地供应建面约 4527 万方；百城土地成交数量为 454 宗，对应土地成交建面约 2772 万方，成交土地总价约 296 亿元，百城土地溢价率为 1.21%。其中，一线、二线、三线城市土地成交建面分别为 41 万方、1278 万方和 1453 万方，同比分别为-66%、+108%和-34%，对应土地溢价率分别为 0.00%、0.95%和 1.55%。

图表 26 百城土地供应面积及其同比、环比（周）



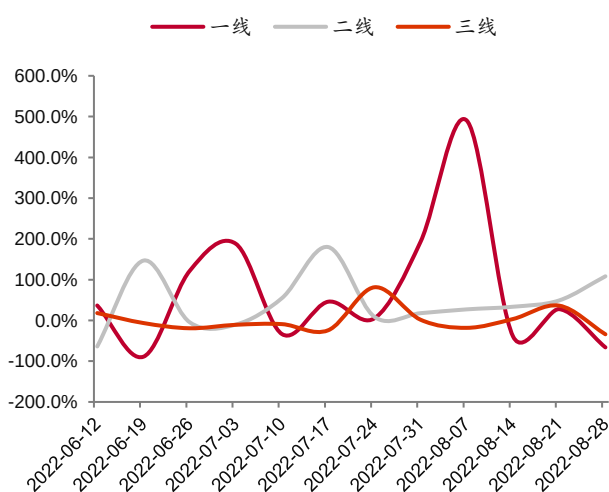
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 27 百城土地成交面积及其同比、环比（周）



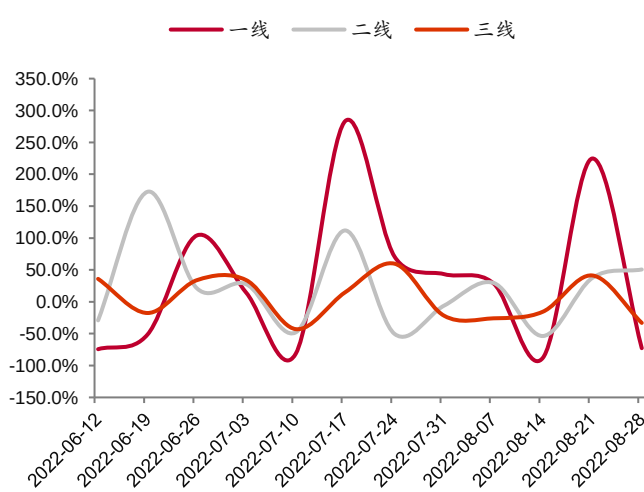
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 28 一二三线土地成交面积同比（周）



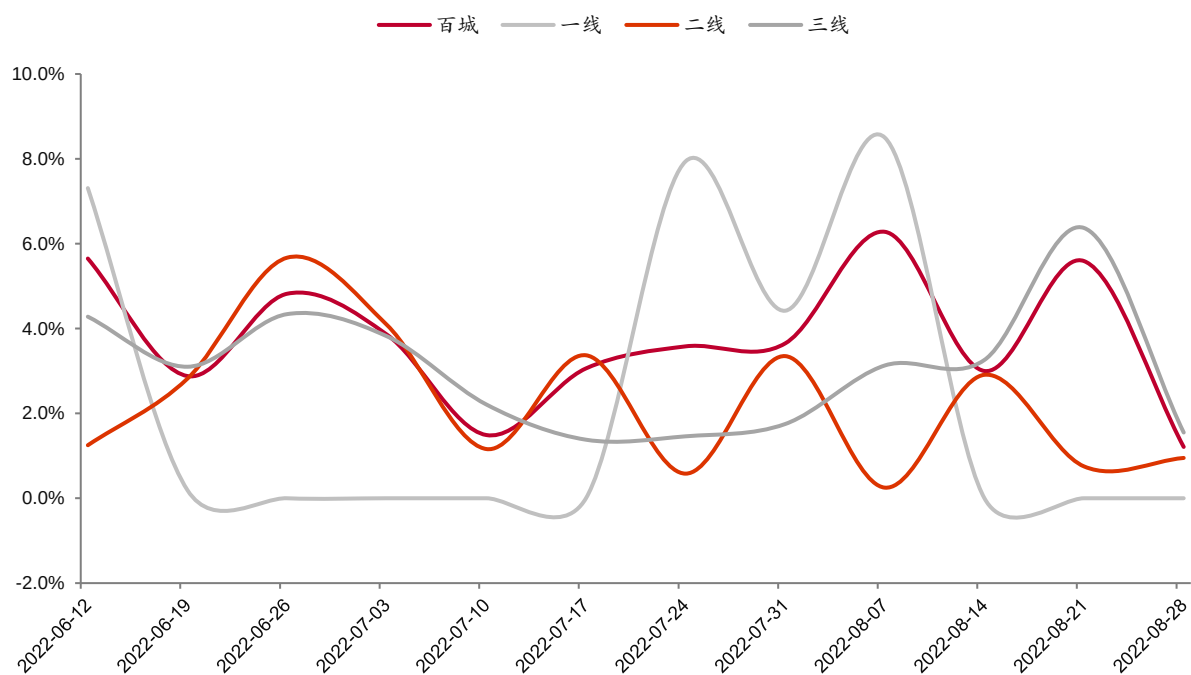
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 29 一二三线土地成交面积环比（周）



资料来源：wind，华安证券研究所

图表 30 百城及一二三线土地溢价率（周）



资料来源：wind，华安证券研究所

5 行业新闻：

1、中共中央政治局：党的“二十大”预计于10月16日在北京召开，大会将选举产生新一届中央委员会和中央纪律检查委员会。（央视网）

2、国务院常务会议：支持刚性和改善性住房需求，地方要“一城一策”用好政策工具箱，灵活运用阶段性信贷政策和保交楼专项借款。（中国政府网）

3、发改委：属于中小微企业的养老托育服务机构可免除租金至年底；当前经济总体呈恢复发展态势，经济运行保持在合理区间；下达京津冀协同发展专项2022年第二批中央预算内投资约21亿元，重点支持北京非首都功能疏解相关的雄安新区、北京城市副中心、天津市配套设施项目建设。（发改委官网、发改委微信公众号）

4、财政部：下达2022年重大区域发展战略建设中央基建投资预算3.2亿元，支持粤港澳大湾区建设，推进《粤港澳大湾区发展规划纲要》贯彻落实。（财政部官网）

5、国家统计局：8月非制造业商务活动指数为52.6%，比7月下降1.2pct，连续三个月保持恢复性扩张。其中建筑业商务活动指数为56.5%，比7月下降2.7pct，仍位于较高景气区间。（国家统计局官网）

6、山东：省住建厅下发《关于全面推行“先验房后收房”制度推动提升住宅工程交付质量的通知》，全面推行“先验房后收房”制度。（山东省住建厅官网）

7、四川：2022年1~7月全省规模以上工业企业利润总额2703.6亿元，同比增长18.7%。（四川省统计局官网）

8、广西：自治区住建厅印发《广西建筑业高质量发展“十四五”规划》，提出从优化产业结构、发展智能建造等八个方面高质量发展，实现到2025年末广西建筑业产值达到1万亿元，年均增长12%。（广西壮族自治区住建厅官网）

9、内蒙古：自治区住建厅近期答复政协《关于规范房屋“公摊面积”的提案》时称，将取消“公摊面积”的建议列为近期亟需修订的立法项目建议上报住建部。（内蒙古自治区住建厅官网）

10、北京：《北京市住房租赁条例》9月起施行，住房租金明显上涨时政府可干预；市住建委发布《关于印发北京市住房城乡建设系统〈北京市住房租赁条例〉行政处罚裁量基准的通知（征求意见稿）》，明确了租赁条例中相关行政处罚的裁量基准，最高或罚50万元。（北京市住房城乡建设委官网）

11、深圳：2022年1~7月全市固定资产投资同比增长13.8%，工业投资增势强劲，增长42.6%，其中，制造业投资增长38.4%；房地产开发投资增长10.0%；完成首例免赎楼带押过户二手房交易，无须提前还贷赎楼。（深圳统计官微、深圳市坪山区司法局官网）

12、郑州：启动重点产业急需紧缺人才认定工作，最高可获10万元补贴；发布《关于推进住房租赁资金监管工作开展的公告》，规定住房租赁企业须在9月1日前开设资金监管专户，否则不得享受税收优惠及财政奖补资金支持等。（郑州市房管局官网）

13、苏州：公布2022年积分落户达分值，市区500分、常熟及太仓400分便可落户。（苏州市公安局官网）

14、东莞：发布《东莞市人才安居办法(修订)》(征求意见稿)，拟为符合要求人才提供6000元/年租金补贴。（东莞市住建局官网）

15、贵阳：印发《贵阳贵安住房公积金促进房地产业良性循环和健康发展若干措施》，放松首套房认定标准，并推出公积金“又提又贷”，即对同一套住房，职工可在提取公积金追加首付后，申请公积金贷款。（贵阳市住房公积金管理委员会官网）

16、乌鲁木齐：受疫情影响贷款无法按期偿还者，可申请调整还款计划。（新疆维吾尔自治区人民政府官网）

17、马鞍山：子女购房可申请提取一次父母住房公积金。（马鞍山市人民政府官网）

18、景德镇：购房款全额存进监管账户，监管账户写进预售证并多处公示。（景德镇人民政府官网）

19、中国银行业协会：二季度末商业银行不良贷款余额 2.95 万亿，较年初增加 1069 亿元。（中国银行业协会官网）

20、广州：房地产中介协会发布数据，8 月二手住宅网签 78.02 万平方米，环比增长 8.72%。（广州市房地产中介协会官网）

21、各地地产宽松政策：

海南：发布《关于调整住房公积金使用政策的通知(征求意见稿)》，拟出台购买首套房可使用配偶及直系亲属住房公积金政策。（海南省住房公积金管理局公众号）

重庆：发布《关于调整住房公积金个人住房贷款有关政策的通知》，二套房首付降低至 30%，个人公积金贷款额度提高至 50 万元。（重庆市住房公积金管理中心官网）

郑州：“1+8 郑州都市圈”住房公积金实行互认互贷。（郑州住房公积金管理中心官网）

威海：住房公积金最高贷款额度将由 60 万提高至 80 万元。（威海市住房公积金管理中心官网）

东莞：限购区域内，对贷款购买首套非普通住房（无房屋登记信息、且无购房贷款记录）的居民家庭，最低首付比例由 40% 调整为 30%。（东莞市住建局官网）

惠州：购房人购买预售商品房可预提公积金支付首付款。（惠州市住建局官网）

南昌南昌县：购 90 平方米以上新房每套发放 1 万元消费券。（南昌县发布公众号官网）

杭州富阳区：符合条件的本市户籍家庭购买二套住房不受落户满五年限制；购买商品住房按照实际缴纳契税金额 50% 标准给予补助。（富阳发布公众号）

宁德福安市：公积金最高贷款额度提高至 80 万元，二套房首付比例降至 30%。（今日福安微信公众号）

22、土地出让：

无锡：第三批集中供地继续沿用“限地价+摇号”，共出让 11 宗涉宅用地，均以底价成交，总价约 120 亿元。（无锡市住建局官网）

东莞：第三批集中供地 7 宗全部成交，总收金 136.8 亿元，其中 4 宗底价成交，总体溢价率 2.6%。（东莞市住建局官网）

深圳：第三批集中用地挂牌出让 7 宗住宅用地，起始价 117.97 亿元。（深圳市住建局官网）

天津：第三批集中供地共挂出 21 宗预申请制地块，土地面积共约 96 万方。（天津市规划和自然资源局官网）

济南：第三批集中供地共预挂牌 60 宗地块，面积 3155 亩；其中住宅用地 36 宗，面积 2032 亩。（济南公共资源交易中心）

徐州：第三批集中供地挂牌 10 宗商品房地块，起价 66.4 亿元，将于 10 月 13 日出让。（徐州市自然资源和规划局、铜山区自然资源规划局官网）

扬州：17.1 亿元成交 6 宗地块，最高楼面价 8194 元/㎡。（扬州市自然资源和规划局官网）

泉州：14 宗地块出让，2 宗流拍，12 块地收金 36.4 亿元。（泉州自然资源和规划局官网）

呼和浩特：市区两宗宅地出让，总成交价 7.9 亿元。（呼和浩特市土地收购储备交易中心）

西安：泾渭新城两宗安置型商品房用地挂牌，总起拍价为 8.9 亿元。（西安市公共资源交易中心官网）

长沙：挂牌长沙县 2 宗宅地，总起价 5.19 亿。（长沙市住建局官网）

合肥：8 月 31 日土拍仅肥西县紫云湖片区地块待出让，起拍价 210 万元/亩。（合肥公共资源土地市场官网）

长春：挂牌 3 宗涉宅地块，总占地面积 16 万平方米，9 月 29 日竞价。（长春市公共资源交易中心官网）

南宁：两宗商住地 9 月 30 日出让，起拍价共 5.67 亿元。（南宁市自然资源局官网）

珠海：湾仔两宗居住用地挂牌，计收地价款约 1.64 亿元。（珠海市自然资源局官网）

江门：10.58 亿挂牌两宗商住地，总面积 10.32 万平方米。（江门市公共资源交易网）

衢州：挂牌出让 2 宗商住地，总起价 8.36 亿元。（衢州市自然资源和规划局柯城分局官网）

扬州高邮市：将于 9 月出让 7 宗涉宅土地，起始价 10.53 亿元。（高邮市自然资源和规划局官网）

苏州张家港市：预公告 1 宗商住地块，面积 104.6 亩。（张家港市自然资源和规划局官网）

23、城市更新：

住建部：前 7 月全国新开工改造城镇老旧小区 4.43 万个。（住建部官网）

北京：“十四五”将改造老旧小区 1.6 亿方，升级完成 22 个传统商圈。（北京市住房和城乡建设委官网）

深圳：龙岗新坡塘片区旧改获施工许可，正式更名为“绿海山河里”。（深圳市住建局官网）

24、物业/商业/租赁/文旅：

财政部：2022 年中央财政安排城镇保障性安居工程补助资金 708 亿元。（财政部官网）

湖南：计划每年安排不低于 50 亿元再贷款再贴现专用额度，助力文旅产业；湘江新区打造“元宇宙生态引领区”，2025 年产业规模将突破 1000 亿。（湖南省人民政府官网）

北京：华夏北京保障房 REIT 将于 8 月 31 日上市，上市交易份额为 1.9 亿份。（华夏基金公告）

广州：荔湾签约 14 个重点项目，白鹅潭 CBD 投资超 3000 亿元。（新华网）

深圳：沙井卓悦时光开业，为该片区 5 年来首个新入市购物中心。（深圳特区报）

杭州：市政府与顺丰签订战略合作协议，重点着眼于供应链数据、智慧城市、无人机保障等数字化科技业务。（杭州市人民政府官网）

青岛：首个保障性租赁住房公募 REITs 项目启动，将于 9 月 7 日开标。（青岛市住建局官网）

6 公司要闻：

- 1、【保利发展】上半年营业收入 1107.63 亿元，同比增长 23.10%；归母净利润 108.26 亿元，同比增长 5.11%；发布发行债券预案，债券规模不超过 99 亿元（含人民币 99 亿元），票面金额 100 元，期限为不超过 10 年（含 10 年），可以为单一期限品种，也可以为多种期限的混合品种；与申通地铁签约合作入局上海元江路 TOD 项目；完成发行 2022 年第五期绿色中票，规模 5 亿，利率 2.75%；拟转让徐州合利地产 50% 股份，转让底价 6.11 亿元；保利发展商用物业 21.35 亿元 ABS 项目更新为“已反馈”；注册发行 10.701 亿资产支持票据，期限 365 天。
- 2、【万科 A】收入为 2069.16 亿元，同比增长 23.82%；归母净利润为 122.23 亿元，同比增长 10.64%。
- 3、【中国金茂】上半年收入达约 287.45 亿元，同比增加 1.02%；归母净利润 25.71 亿，同比下跌 40.23%；拟采纳以股代息计划，并召开股东特别大会。
- 4、【建发股份】7 亿元中票将于 9 月 3 日付息，利率 4.49%；15 亿元公司债券将于 9 月 9 日进行兑付，利率 4.27%；建发集团与中国银行签署战略合作协议，获 1000 亿本外币授信融资额度。
- 5、【滨江集团】本期债券拟发行金额为人民币 26.5 亿元，债券类别为小公募，项目更新至“通过”。
- 6、【新城控股】上半年营收 428 亿元，同比下降 45.89%；归母净利润 30.1 亿元，同比下降 30.11%；及关联方共同减资盐城项目，总减资金额为 3.94 亿元；已取得 61.72 亿元小公募债券相关批复；30 亿元中期票据获发行；1-8 月已到期偿还或提前偿还 103 亿元公开市场债务；回购股份资金总额计划不高于 2 亿元；累计回购股份 238 万股，支付金额 4933.64 万元；“20 新控 03”回售金额约 5 亿元，有效登记数量约 50 万。
- 7、【华发股份】上半年营收 250.05 亿元，同比增长 20.37%；归母净利润 18.46 亿元，同比上升 9.44%。
- 8、【贝壳-W】赵华夏辞任联席公司秘书，李思婷已获委任；9 月 2 日，贝壳控股耗资 450 万美元回购 81.26 万股，回购价格最高价为 5.74 美元，最低价为 5.44 美元，占总股数的 0.021%，9 月 1 日贝壳控股回购 43 万股，连续两日共回购 124 万股。
- 9、【金科股份】2022 年上半年营业收入为 313.22 亿元，同比下降 28.77%；归母净利润为-14.37 亿元，同期下降 138.78%；10 亿元中票展期，自 8 月 25 日起分期兑付本金；剩余本息兑付时间改为发行人于 2022 年 8 月 25 日按照原票面利率支付本期中期票据自 2021 年 8 月 25 日（含）至 2022 年 8 月 25 日（不含）期间的利息；于 2022 年 8 月 25 日起的 12 个月内分期兑付本金且利随本清；“19 金科 03”于 9 月 7 日召开本年度第二次债券持有人会议。
- 10、【中南建设】上半年销售金额人民币 241.35 亿元，同比下跌 37.28%；归母净利润-16.15 亿，同比下跌 195.92%；金融机构违反约定处置，中南城投质押中南建设股份减少 172.3 万股。
- 11、【华润置地】2022 年上半年营业额人民币 728.9 亿元，同比下降 1.1%；归母净利润为 106.03 亿元，同比下降 19.22%；30 亿元两品种公司债券票面利率确认为 2.80%、3.20%，品种一为 3 年期，品种二为 5 年期；筹组首笔 75 亿元绿色俱乐部贷款，共 7 家中外资银行参贷；沈阳公司中标中德开国际社区地块，提供代管代建代销服务；13.45 亿元投得苏州市昆山地块，引入华润信托合作开

发。

12、【长实集团】罗时乐退任公司独立非执行董事。

13、【招商蛇口】上半年营收 575.62 亿,同比增长 28.90%;归母净利润为 18.87 亿元,同比下降 55.61%;为子公司昆明招金 12 亿元贷款提供担保;为成都北湖置地提供不超过 14.7 亿元融资担保;为天津子公司提供不超过 2.5 亿元担保;100 亿元小公募债项目状态更新为“提交注册”。

14、【龙湖集团】重庆龙湖企业拓展完成发行 15 亿元中期票据,利率 3.3%,期限 3 年。

15、【碧桂园】上半年销售金额人民币 1624 亿元,同比下跌 30.89%;归母净利润 6.12 亿,同比下跌 95.92%;股东购买公司债合计约 498 万张,累计金额约 2.81 亿元。

16、【融创中国】将延期披露 2022 年半年度报告。

17、【华侨城 A】上半年营业收入 163.96 亿元,同比下降 28.76%,归母净利润 1.05 亿元,同比下降 93.34%;旗下产业共接待游客,2677.7 万人次,为去年同期 94%;宁波华侨城进行增资扩股,华侨城持股比例降至 66.67%。

18、【越秀地产】携手中国中铁成立合资公司,拓展房地产开发、城市运营等领域合作;获一家银行授予 14.5 亿港元三年期贷款融资

19、【旭辉控股集团】再获控股股东增持 100 万股,总代价 197.7 万港元;发布停牌公告,股份和债券短暂停止买卖;拟配售 3.04 亿股,募集金额约 6.28 亿港元。

20、【世茂集团】33 亿元出售北京两地块权益,将用于偿还境内债务。

21、【新湖中宝】新增对外担保事项,涉及金额合计 4.5 亿元。

22、【信达地产】上半年营收 78.28 亿元,同比增长 60.54%;归母净利润 3.28 亿元,同比下降 30.35%;筹资 54 亿合伙基金,盘活武昌“信达·新外滩”项目。

23、【首开股份】30 亿元公司债利率确定为 3.70%。

24、【雅居乐】上半年营业额为 316.45 亿元,同比下降 18%;公司股东应占利润 24.01 亿元,同比下降 54.6%;将全数赎回 8 月 31 日到期 4 亿美元优先票据,发行金额 4 亿美元,利率 4.85%;6.8 亿转让济南历下两项目 50%权益予合作方路劲基建。

25、【大悦城】9 月 1 日,据深交所披露,中信证券-大悦城控股购房尾款 1-5 期资产支持专项计划已获深交所受理。债券类别为 ABS,拟发行金额 20 亿元,发行人为大悦城控股集团股份有限公司,承销商/管理人为中信证券股份有限公司。

26、【阳光城】2022 年上半年营业收入为 92.55 亿元,同比下降 69.08%;归母净利润为-35.65 亿元,同比下降 278.79%;已到期未支付债务合计达 357.66 亿元,正在积极筹措资金;泰康人寿 1.65 亿股全部减持完毕,剩余持股 2.65 万股。

27、【中交地产】上半年营业收入 124.42 亿元,同比增长 151.39%;归母净利润为 8425.4 万元,同比下降 47.87%。

28、【格力地产】上半年营收 21.55 亿元,同比下降 36.46%,归母净利润 0.96 亿元,同比下降 79.56%。

29、【弘阳地产】2.75 亿美元票据预计 8 月 27 日到期未能支付。

30、【泛海控股】控股股东所持约 2.7 亿股已被拍卖并完成过户。

31、【宝龙地产】2022 年上半年收入 168.97 亿元,同比下降 18.49%;归母净利润为 7.05 亿元,同比下降 82.14%。

32、【合景泰富】2022 上半年录得收入 84.7 亿元,同比减少 34.72%;利润为

4.35 亿元，同比下降 84.20%。

33、【大名城】累计回购股份 360.21 万股，支付总金额 1196 万元。

34、【蓝光发展】蓝光集团已被动减持约 1.8 亿股，后续仍有减持风险。

35、【东湖高新】上半年营收 67.1 亿元，同比增长 16.46%，净利润 2.10 亿元，同比下降 23.08%。

36、【富力地产】回购 4 月出售予远东发展的伦敦项目公司股权

37、【正荣地产】2022 年上半年收益为 128.68 亿元，同比减少 19.6%；归属股东净亏损 26.11 亿元，去年同期归母净利则为盈利 11.66 亿元；可能无法履行 2022 年 8 月至 10 月到期的境外债务偿付。

38、【华润万象生活】2022 年上半年收入人民币 52.78 亿元，同比增长 31.5%；归母净利润为人民币 10.28 亿元，同比增长 27.5%。

39、【金科服务】2022 年上半年收入为 25.65 亿元，同比下降 0.89%；归母净利润为 3.57 亿元，同比下降 31.9%；进驻中国汽研重庆礼嘉总部，为其提供园区服务。

40、【万物云】9 月 1 日通过港交所聆讯；上半年实现营业收入 143.5 亿元，同比增长 38.2%。其中，社区空间居住消费服务收入 80.8 亿元，占比 56.3%；商企和城市空间综合服务收入 51.1 亿元，占比 35.6%；AloT 及 BPaaS 解决方案服务收入 11.6 亿元，占比 8.1%。

41、【绿城服务】拟公开市场回购 3.25 亿股，另将采纳员工股份奖励计划；新增一则对外投资，投资企业为南通兴创绿城物业服务有限公司，投资比例为 49%。

42、【特发服务】1-6 月营业收入 9.35 亿元，较去年同期增长 20.97%。

43、【南都物业】南都集团转让上海南都悦郡物业 1%股权至南都物业。

44、【保利物业】上半年收入 64.49 亿元，同比增长 25.2%，归母净利润 6.28 亿元，同比增长 28.0%。

45、【宝龙商业】收入约为 12.66 亿元，同比增长约 8.2%；公司拥有人应占利润约为 2.4 亿元，同比增长约 18.2%。

46、【中海物业】2022 年上半年营业额为港币 58.14 亿元，同比上升 35.3%；归母净利润同比上升 32.7%达港币 5.22 亿元；仍未认领的 2015 末期及 2016 中期股息拟没收并归公司所有。

47、【融创服务】上半年收入约为人民币 39.89 亿元，较去年同期增长约 18.5%。截至 2022 年 6 月 30 日，集团合约建筑面积约为 3.76 亿平方米，在管建筑面积约为 2.34 亿平方米。

48、【佳兆业美好】2022 年上半年收益 8.97 亿元，减少约 32.3%；归母净利润 4880 万元，同比减少约 76.7%。

49、【建发物业】庄跃凯因接受调查，辞任建发物业及建发国际相关职务。

50、【金地商置】1-8 月累计合约销售 361.63 亿元，销售面积约 166.84 万平米。

51、【滨江物业】新增投资杭州滨庆物业，注册资本 10 万元。

52、【卓越商企服务】联合深圳龙岗区政府新设城市服务公司，卓越持股 49%。

53、【弘阳服务】黄儒杰辞任，委任冉丽桥为联席公司秘书及授权代表。

54、【恒大物业】收到额外复牌指引，涉管理层诚信及内部监控检讨等。

7 风险提示：

房地产调控政策放松不及预期，信用风险蔓延，销售修复不及预期，资金面大幅收紧等。

重要声明

分析师声明

本报告署名分析师具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格，以勤勉的执业态度、专业审慎的研究方法，使用合法合规的信息，独立、客观地出具本报告，本报告所采用的数据和信息均来自市场公开信息，本人对这些信息的准确性或完整性不做任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。报告中的信息和意见仅供参考。本人过去不曾与、现在不与、未来也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接接收任何形式的补偿，分析结论不受任何第三方的授意或影响，特此声明。

免责声明

华安证券股份有限公司经中国证券监督管理委员会批准，已具备证券投资咨询业务资格。本报告中的信息均来源于合规渠道，华安证券研究所力求准确、可靠，但对这些信息的准确性及完整性均不做任何保证。在任何情况下，本报告中的信息或表述的意见均不构成对任何人的投资建议。在任何情况下，本公司、本公司员工或者关联机构不承诺投资者一定获利，不与投资者分享投资收益，也不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。投资者务必注意，其据此做出的任何投资决策与本公司、本公司员工或者关联机构无关。华安证券及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券并进行交易，还可能为这些公司提供投资银行服务或其他服务。

本报告仅向特定客户传送，未经华安证券研究所书面授权，本研究报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。如欲引用或转载本文内容，务必联络华安证券研究所并获得许可，并需注明出处为华安证券研究所，且不得对本文进行有悖原意的引用和删改。如未经本公司授权，私自转载或者转发本报告，所引起的一切后果及法律责任由私自转载或转发者承担。本公司并保留追究其法律责任的权利。

投资评级说明

以本报告发布之日起 6 个月内，证券（或行业指数）相对于同期相关证券市场代表性指数的涨跌幅作为基准，A 股以沪深 300 指数为基准；新三板市场以三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）为基准；香港市场以恒生指数为基准；美国市场以纳斯达克指数或标普 500 指数为基准。定义如下：

行业评级体系

- 增持—未来 6 个月的投资收益率领先市场基准指数 5% 以上；
- 中性—未来 6 个月的投资收益率与市场基准指数的变动幅度相差 -5% 至 5%；
- 减持—未来 6 个月的投资收益率落后市场基准指数 5% 以上；

公司评级体系

- 买入—未来 6-12 个月的投资收益率领先市场基准指数 15% 以上；
- 增持—未来 6-12 个月的投资收益率领先市场基准指数 5% 至 15%；
- 中性—未来 6-12 个月的投资收益率与市场基准指数的变动幅度相差 -5% 至 5%；
- 减持—未来 6-12 个月的投资收益率落后市场基准指数 5% 至 15%；
- 卖出—未来 6-12 个月的投资收益率落后市场基准指数 15% 以上；
- 无评级—因无法获取必要的资料，或者公司面临无法预见结果的重大不确定性事件，或者其他原因，致使无法给出明确的投资评级。